787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 70.717:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på vinduer og bjælker i udestuen.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdet omkring vinduernes tilstand er nævnt i tilstandsrapporten. Delamineringen af bjælkerne er sket to år efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor selskabet ikke mener, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965 og har fået en udestue tilbygget i 1988. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/3 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
B	***Udestue***			
B	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	K1		Partier og skydedøre har limtræsrammer som er ved at 'slippe' i limningen ligesom træet fugter nem op. Træet fremstår opbulet."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 14/7 2004 til selskabet:

> "Skaden drejer sig om limtræ under vinduer i udestue, samt limtræsbjælker i loft i udestue, som er begyndt at 'splitte op'. Desuden tilsyneladende angreb af svamp i limtræ under vinduer."

Taksator J.R.S. fra selskabets samarbejdspartner C.L. besigtigede forholdene, og anførte som følge heraf i skaderapport af 3/8 2004:

> "**Vurdering:**
> I tilstandsrapporten, der er udført i mart 2002, er nævnt at 'partier og skydedør har limtræsrammer som er ved at slippe i limningen, ligesom træet fugter nem op. Træet fremstår opbulet'.
> Nu, mere end 2 år efter dette forhold blev opdaget, er det muligt at forholdet har udviklet sig yderligere. Men det skønnes at forsikringstager på baggrund af oplysningen har været informeret om vinduespartiernes tilstand.
>
> Spærenes tilstand er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det kan ikke afgøres om delamineringen har været påbegyndt før overtagelse af ejendommen, men det er på sandsynligvis konstruktionens udformning der er årsag, hvorfor forholdet vurderes at være forsikringsdækket. Udbedring vil bestå i standsning af fugttilførelsen. Dernæst skal det vurderes om der er spær, der har nedsat bæreevne. Disse bør skiftes, ellers skal revnerne blot udspartles.
> Forsikringstager bedes indhente tilbud på udførelsen, og det skal nævnes at udskiftning af tagplader, samtlige spær, tagrende o.l. ikke er omfattet af dækningen.
>
> Erstatning: Delvist dækket."

Som følge af skaderapporten anførte klageren i skrivelse af 9/5 2007 til selskabet:

> "Det vurderes i skaderapporten 'at forsikringstager på grund af oplysningen, har været informeret om vinduespartiernes tilstand'. Dette er ikke rigtigt!
>
> I tilstandsrapporten. står der tydeligt angivet ved bygning B under overskrifterne '4.0 Vinduer og døre, 4.1 Døre' at 'Partier og skydedøre har limtræsrammer som er ved at slippe i limningen ligesom træet fugter nemt op. Træet fremstår opbulet'. Skaden har karakter af K1 - mindre alvorlig skade. Skade i limtræet i dørpartierne i bygning B er således anført i tilstandsrapporten, men der står intet anført omkring vinduer i bygning B i samme rapport (der er ingen overskrift '4.2 vinduer'). Der var ligeledes intet at se under vinduerne da vi købte boligen.
>
> For at tydeliggøre dette står der andet steds i tilstandsrapporten anført to skader på bygning A '4.0 vinduer og døre, 4.2 vinduer', og her står der altså ikke noget om døre på hovedbygningen, men kun omkring vinduer. Således er der en skarp adskillelse i tilstandsrapporten om det døre eller vinduer bemærkningerne drejer sig om.
>
> I policens forsikringsbetingelser står der desuden tydeligt, at forsikringen dækker, hvis 'forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ik-

ke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.

Hvis der havde været noget at se under vinduerne, så må det siges at forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende. Vi havde på grundlag af tilstandsrapporten på ingen måde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning! Tilstandsrapporten angiver en mindre alvorlig skade i limtræet under dørpartierne (som på købstidspunktet var synligt), men ikke i vinduespartierne (som på købstidspunktet ikke var synligt).

...

1) De aluminiumslister, der sidder under vinduerne er monteret helt forkert, sådan at der har været mulighed for at der kunne trænge vand ind ved vinduesglassets nederste kant og direkte ned i træet. Den forkerte montering udgør:

a) at de er monteret med fald indad i stedet for udad så vandet falder ind mod vinduerne og ikke væk fra vinduerne,
b) at de sidder i spænd så de buer opad på midten og at der derved er åbnet tilstrækkeligt op mellem listerne og vinduerne til at der kan trænge vand ind,
c) at der er ikke den tilstrækkelige afstand - mindst 5 mm - mellem aluminiumslisterne og de lodrette trælister, så trælisterne desuden har kunnet suge vand op.

2) TL vurderer desuden at bygning B var opført i ubehandlet træ, som derefter er malet af den tidligere ejer med en tæt akrylmaling uden at grunde træet først. Denne form for behandling har stærkt medvirket til at vandet ikke kunne trænge ud af træet igen, da malingen er helt tæt og træet ikke kan 'ånde' igennem malingen. Konstruktionsfejlen ligger her i at træet ikke er grundet og at den form for maling aldrig må benyttes på udendørs træværk.

Jeg skal desuden klage over at det vurderes i skaderapporten under spærenes tilstand at 'udskiftning af tagplader, samtlige spær, tagrende o.l. ikke er omfattet af dækningen'. TL har vurderet at samtlige spær skal udskiftes, da der er trængt vand ind i alle spærene og at det kun er et spørgsmål om tid før alle spærene delaminerer og mister bæreevnen. I forsikringsbetingelserne står der, at erstatningen sker i henhold til nyværdi, sådan at 'Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadiget'. TL har vurderet at de sandsynligvis kan genanvende dele af tagplader og tagrende, men ikke beslag og lister, der benyttes til fastgørelse af tagplader. Derfor må disse høre ind under nyværdierstatning ligesom at alle spærene skal skiftes. Jeg kan derfor ikke acceptere at skaden kun er 'delvist dækket'. "

Selskabet fastholdt herefter sin afgørelse over for klageren ved skrivelse af 14/10 2005.

Klageren har ved skrivelse af 22/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning for de anmeldte skader. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikring tegnet i forbindelse med køb af ejendommen H.vej 6, ..., den 1/8, 2002. I sommeren 2004 opdager jeg begyndende opsplitning af limtræ under vinduer i udestue, samt begyndende opsplitning af limtræsbjælker i udestue i den ende der vender mod tag-

rende. Ved nærmere undersøgelse viser det sig at der under plastmaling også er lokale angreb af svamp, både under vinduer og i bjælker.
...
Forsikringsselskabet mener at vi har været informeret om vinduespartiernes tilstand på grund af oplysning i tilstandsrapporten. Dette er ikke rigtigt da det kun er partiet under døren som er nævnt i tilstandsrapporten og ikke partierne under vinduer (se klage, bilag ..., for nærmere argumentation).

Forsikringsselskabet mener desuden ang. spærenes tilstand at 'udskiftning af tagplader, samtlige spær, tagrende o.l. ikke er omfattet af dækningen'. Min tømrer har vurderet at samtlige spær skal udskiftes, da der er trængt vand ind i alle spærene og at det kun er et spørgsmål om tid før alle spærene delaminerer og mister bæreevnen. I forsikringsbetingelserne står der, at erstatningen sker i henhold til nyværdi, sådan at 'Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadiget'. Min tømrer har vurderet at de sandsynligvis kan genanvende dele af tagplader og tagrende, men ikke beslag og lister, der benyttes til fastgørelse af tagplader. Derfor må disse høre ind under nyværdierstatning ligesom at alle spærene skal skiftes. Det er derfor ikke acceptabelt at skaden kun er 'delvist dækket'."

Selskabet har ved skrivelse af 22/12 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forsikringstager skriver selv i sin anmeldelse til Ankenævnet at han i sommeren 2004 'opdager **begyndende** opsplitning af limtræ under vinduerne og **begyndende** opsplitning af limtræsbjælker i udestuen i den ende der vender mod tagrenden'. Ved vores besigtigelse var der ikke træ der var så delamineret (opsplittet) at det krævede udskiftning. Forsikringstager har da også kun konstateret at delamineringer er begyndende i 2004, hvorfor det ikke på nogen er godtgjort at skaden skulle være til stede mere end 2 år før.
Vi har således accepteret i at ændre den konstruktion der kan opfugte træet, da denne konstruktion har været til stede siden overtagelse. Men forholdet er først opdaget væsentligt senere end overtagelsen, og på tidspunkt for besigtigelse var der endnu ikke sket skade, kun opfugtning.

Vi mener således at vi har tilbudt forsikringstageren en fair løsning og vil fastholde denne."

Klageren har ved skrivelse af 13/1 2007 over for nævnet anført:

"Forsikringsselskabet har selv i skaderapport af 3. august 2004 vedkendt at 'spærene er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det kan ikke afgøres om delamineringen har været påbegyndt før overtagelsen af ejendommen, men det er sandsynligvis konstruktionens udformning der er årsag, hvorfor forholdet vurderes at være forsikringsdækket. Udbedring vil bestå i standsning af fugttilførslen. Dernæst skal det vurderes om der er spær der har nedsat bæreevne. Disse bør skiftes, ellers skal revnerne blot udspartles'.

Forsikringsselskabet har således vedkendt at skaden skyldes en konstruktionsfejl i tagrendekonstruktionen og at denne fejl er årsag til delaminering af spær. Delamineringen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det må antages at der på dette tidspunkt er sket en opfugtning som ikke kunne ses udefra. To år efter konstaterer jeg at der er begyndt en delaminering af spærene som, ifølge forsikringsselskabets skaderapport, skyldes opfugtning pga. konstruktionsfejlen. Opfugtningen har på det tidspunkt været i gang så længe at limen i spærene ikke mere kan holde og der sker en delaminering. Det vurderes af min tømrer at

spærenes bæreevne er så meget nedsat at de alle bør skiftes. Denne delaminering har siden udviklet sig, og spærenes bæreevne er derfor blevet yderligere svækket siden anmeldelsen af skaden.

At delamineringen kun er begyndende to år efter overtagelsen af ejendommen viser kun at jeg har anmeldt skaden så hurtigt at jeg blev opmærksom på den. Desuden står der klart i forsikringsbetingelserne at forsikringen dækker hvis skaderisikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket forsikringsselskabet allerede har vedkendt i skaderapporten. Det er derfor ikke relevant at forsikringsselskabet anføre at der på tidspunkt får besigtigelse ikke var sket skade, men kun opfugtning, da opflugtningen udgør en skaderisiko, som sidestilles med en skade (se forsikringsbetingelser).

Det er derfor ikke en fair løsning fra forsikringsselskabets side kun at tilbyde en delvis dækning, da 1) skaden/skaderisikoen var til stede ved overtagelsen, 2) skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, 3) jeg intet kunne have gjort for at modvirke skaden, samt 4) at der i forsikringsbetingelserne står at forsikringen dækker efter nyværdi - dvs. fuld dækning - hvilket også indebærer at forsikringen dækker hvad det vil koste at lægge det gamle tag igen herunder beslag, lister, inddækninger mv."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 30/1 2007 til nævnet:

"Vedr. vinduerne:
...
Det nævnes om bygning B at 'Partier og skydedøre har limtræsrammer som er ved at 'slippe' i limningen, ligesom træet fugter nemt op. Træet fremstår opbulet'. Disse oplysninger blev givet i marts 2002, altså 2 1/2 år før at skaden anmeldes. Vi er således af den opfattelse at hvis forholdet var blevet vedligeholdt, så ville det ikke have udviklet sig yderligere til den skade som anmeldes. I vores tidligere afvisning har vi jo som nævnt afvist bl.a. med henvisning til glasbundlisternes tilstand, men det er vores klare opfattelse at der i tilstandsrapportens oplysninger gives tilstrækkelig informationer om vinduespartiernes tilstand. De er opfugtede og ved at delaminere.

Vedr. spærene:
Vi må stadig henvise til den tid der er gået mellem overtagelse af huset og konstatering af en **begyndende** opsplitning. Vi har skrevet at fugttilførelsen skal standses som en del af udbedringen. Derefter må vi se om der er spær der skal repareres e.l. Der er således givet dækningstilsagn om udbedring af skaden. Vi har meget svært ved at forestille os at bæreevnen skulle være nedsat i et omfang der kræver udskiftning af alle spær. Da vi besigtigede kunne der kun konstateres en smule delamineringer i spærenes ender, disse nedsætter ikke bæreevnen. Vi må derfor fastholde at vi må have en tilbudspris på reparation af limtræet."

Klageren anførte i skrivelse af 30/7 2007 til nævnet:

"Angående spærene:
Da vi købte huset i 2002 var der intet at anføre på spærene og disse var heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Billederne viser kun den yderste ende af fire spær ud af i alt 13, som næsten alle er påbegyndt opsplitning. Hvad man ikke kan se på billederne er at nogle af spærene er opsplittet med flere meter i løbet af de seneste år, som sikkert tegn på at der trænger vand ind i enden af spærene, der vender ud mod den skjulte tagrende (hvor problemet og fejlkonstruktionen i øvrigt er).

Opsplitningen har altså udviklet sig i løbet af de seneste år og der er ikke noget der tyder på at denne opsplitning vil standse, da det vand der er trængt ind i enden af spærene langsomt opløser limet i træet. Til sidst vil spærene miste deres bæreevne.
Derfor må vi fastholde vores krav om at Købstædernes Forsikring dækker udskiftning af alle spær, ombygning af konstruktionen af tagrenden, samt genetablering af taget på forsvarlig måde som anført i tidligere krav.

Angående vinduerne:
Der ses delaminering og svamp i træet under 1-2 vinduer i billederne. Træet under stort set samtlige vinduer er nu angrebet af svamp og er begyndt at delaminere, hvilket man ikke kan se tydeligt ud fra billederne. Der er dog ikke noget billede af døren som er nævnt i tilstandsrapporten. Da vi købte huset var der intet at anmærke under vinduerne, ligesom der ikke var anmærkninger på de nu opsplittede spær. Der var heller ikke nævnt noget under '4.2 Vinduer' i tilstandsrapporten i forbindelse med udestuen, men kun under '4.1 Døre'. Vi havde derfor ikke mulighed for på købstidspunktet at vide at listerne i vinduerne skulle være fejlkonstrueret og give anledning til vandindtrængning og svampeangreb. (Jeg har følgende faet eftermonteret listerne korrekt for at standse vandindtrængningen i træet under vinduerne, men dette har desværre ikke standset opsplitningen og svampeangrebet).

Købstædernes Forsikring fremfører igen, at der er tvivl om hvad der menes i tilstandsrapporten. Vi må derfor igen henlede til at forsikringen derudover skal dække hvis forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten - dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning (se forsikringsbetingelser). Alene det forhold at der kun står noget under "4.1 Døre" i tilstandsrapporten betyder at vi på ikke på grundlag af rapporten havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/8 2007 til nævnet:

"Vi kunne igen ved vores genbesigtigelse ikke se de 'flere meter lange revner' som forsikringstager nævner. Der ses, ganske som på billederne, opfugtning af spærenderne og let delaminering. Der ses ingen tegn på at spær m.v. er ved at miste styrken. Bliver spærene vedligeholdt nu, så er der rent forsikringsteknisk ingen skade. Bortset fra påstanden om ingen delaminering, så må man ikke forveksle almindelige vindridser o.l. med en delaminering af spærene. Uanset at der er tale om limtræ, så kan der forekomme vindridser som følge af træets fugtindhold og udtørring.

Det faktum at 'opsplitningen' har udviklet sig 'de seneste år' kunne sandsynligvis have været undgået eller stærkt formindsket, ved vedligeholdelse af træet. I øvrigt en vedligeholdelse som alt træ løbende kræver. Forsikringstager skriver at det vand der er trængt ind i enden af spærene langsomt opløser limet i træet. Dette passer ikke. Træet kan godt tåle en opfugtning og vil efterfølgende tørre ud. Hvis man ikke vedligeholder træet med korrekt overfladebehandling vil træet med tiden nedbrydes. Det fugt der kan være trængt ind i enden af træet vil langsomt tørre ud og ikke forblive i træet for at 'opløse limen'. Vi vurderer at der går mange år før at træet har mistet bæreevnen, men inden da har der været rigeligt med tid til at foretage den almindelige vedligeholdelse, som er påkrævet.

Da det langt fra er alle spær der ses med delaminering og ingen af disse fremstår med nedsat bæreevne, kan vi ikke acceptere at selskabet skal erstatte nye spær. De nuværende kan sagtens overfladebehandles så de fremstår uden risiko. Det dækningstilsagn som vi har gi-

vet på reparation af spær der allerede nu fremstår med risiko for at bryde samme står vi ved, men kan ikke forestille os at det vil blive aktuelt med disse reparationer.

Vedr. vinduerne kan vi oplyse at ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten skulle disse vinduer m.m. have været vedligeholdt for længe siden. Forsikringstager har oplyst ikke at have gjort noget (malerbehandling o.l.) og derfor kan forholdet meget vel have udviklet sig. Først sent er der blevet gjort noget ved glaslisterne, men overfladebehandlingen kan være mere vigtig.

Slutteligt vil vi tilføje at forsikringstagers manglende vedligeholdelse nu har bragt spær, vinduer m.m. i den stand de ses i nu. Forsikringen bør ikke belastes af forsikringstagers manglende vedligeholdelse, hvorfor vi fortsat vil fastholde vores afgørelser."

Selskabet og klageren fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har til brug for sagens behandling fra selskabet modtaget billeder af den omhandlende udestue. Klagerne er utilfredse med, at den person, der tog billederne, ikke tilkendegav, at han kom fra selskabet. Klageren fik ved besøget indtryk af, at personen kom fra ankenævnets sekretariat.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket
Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:
i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen ...
...
5. Hvilke forhold dækker ikke
Forsikringen dækker ikke:
- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:

Ad. vinduerne:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at partier og skydedøre har limtræsrammer, der er ved at "slippe" i limningen, ligesom træet fugter nemt op. Uanset at denne bemærkning alene står under punktet 4.1 døre, finder nævnet, at forholdet ikke kan karakteriseres som misvisende eller klart forkert beskrevet, da bemærkningen efter sin ordlyd må omfatte både vinduespartier samt skydedøre.

Ad. spær:

Klageren opdagede to år efter sin overtagelse af ejendommen en begyndende opsplitning af limtræ på grund af fugt i udestue. Selskabet har tilbudt dække en ændring af konstruktionen med hensyn til fugttilførslen, ligesom selskabet har tilbudt dækning af spær, der har mistet deres bæreevne. Nævnet finder ikke at kunne kritisere denne afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand